

2021年度第1回セミナー(2021年 7月10日開催)

テーマ「マンションの再生(建て替え)を考える～マンション再生の現場から～」

講師：、(株)長谷エコーポレーション建替・再開発事業部 岡部景 氏

参加者：26名

7月10日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク504会議室で、マンション管理セミナーを行った。テーマは「マンションの再生(建て替え)を考える～マンション再生の現場から～」で、(株)長谷エコーポレーション建替・再開発事業部の岡部景氏が講師を務めた。

マンション再生とは、「安心」(設備劣化、防災、セキュリティ対策)、「安全」(耐震、避難対策)、「快適」(省エネ、バリアフリー等の対策)を満たした生活を実現すること。そのためには修繕・改修、建替えによって可能なさまざまな解決方法があり、管理組合の中で課題を共有しながら再生方針を比較検討していくことが重要である。(株)長谷エコーポレーション建替・再開発事業部では、建替えにおける事業協力者としてこれまで39件の実績があるという。



(株)長谷エコーポレーション建替・再開発事業部 岡部景氏

近年の建替えの現場では、①敷地の一部を戸建て用に売却②隣接地を買い取り一体化する事例などがある。長谷エグループでは、建替えマンションの敷地に再生マンションのほか、賃貸マンション、商業施設、老人ホーム・児童保育施設等の複合開発を行い、多世代交流の場をテーマに街づくりを行った例を紹介した。

講師の岡部氏は「市場性に乏しくマンションのみの建替えが成立しづらい相談が増えています。自主建替えに保留地売却に加えて事業組成をするなど、可能性を探るだけでも相談してください」と締めくくった。

2020年12～2021年6月 研修交流会報告

■2020年度第7回研修交流会(2020年12月12日開催)

テーマ:「わかりやすい総会議案書の作り方」

講師: 湘南マンション管理組合ネットワーク理事 大内 真紀子 氏

参加者: 14名

議案書の作り方ひとつで総会参加者の出席率がアップするのではないか、管理組合運営が活性化するのではないか、という観点から「見やすい・わかりやすい・参加しやすい議案書作成とはどういうものか」について話し合った。

大内氏が提案したのは一文を短く、色・図・イラストを利用するというもの。活字だけの書面はインパクトが薄く、区分所有者の目を引くことにならない。例えば、管理費削減の議案の場合、管理委託費、公共料金、植栽費、保険料など、前期支出内訳と今期支出予算を円グラフにして、人目で比較できるような工夫をすれば、人々の目にとまり、参加意識も高まるという。大内氏は「できるだけ多くの組合員の参加がひいては組合の活性化につながり、健全な管理組合運営につながっていくことになる」と話した。



湘南マンション管理組合ネットワーク理事 大内 真紀子 氏

■ 2021年度第1回研修交流会(2021年6月26日開催)

テーマ:「最新のマンション政策と長寿化等モデル事業について」

講師: 湘南マンション管理組合ネットワーク理事 織茂 広 氏

参加者: 12名

当日は最初にマンションの現状をキーワードで分類(高経年マンションの急増、高齢化・非居住化等による役員の担い手不足や議決の困難さ、適切な維持管理を行わないことから生命・身体に危険を生じるマンションの発生、要除却認定、建替え事業等)と、その課題について国交省等の資料をもとに紹介した。

最新のマンション政策では、改正適正化法等、マンションストック長寿命化等モデル事業などについて説明。行政の支援を受けるためには、支援を受ける体制を管理組合のほうで作り、手を上げなければならないと述べた。



湘南マンション管理組合ネットワーク理事 織茂 広 氏

賛助会員紹介

※ PR 文を依頼し、お送り頂いた企業の原稿を掲載しております

マンション管理		
企業名	所在地	P R
株式会社 大京アステージ 湘南支店	藤沢市鵠沼花沢町1-17 藤沢朝日生命信和美業ビル6階 くらしサポートデスク ☎ 0120-264-406 E-mail:dk-jtkusuisin@grp.daikyo.co.jp URL: http://www.daikyo-astage.co.jp	すべてはありがとうのために。大京アステージは家族の幸せを第一に考えるお客さまのために、「居心地のよい住まい」と感じていただけるサービスを追求しています。湘南支店は藤沢に拠点を置き、湘南エリアを中心に、約21,000戸を管理しております。東海地震の被災予想エリアという地域柄、防災備蓄品の整備、防災マニュアルの作成提案等、防災対策の提案に力を入れ、お客さまに安心と笑顔を提供していきます。
株式会社 ウィッツコミュニティ	相模原市中央区相模原4-7-10 エス・プラザビル1F ☎ 042-758-9123 FAX:042-758-8123 URL: http://www.wits-com.net E-mail:info-hm@wits-com.net	私たちウィッツコミュニティは、相模原、横浜、東京に拠点をおき活動するマンション管理会社です。『スピード』と、お客様の困ったに駆けつける『面倒見』を通して、地域の「町医者」のようなマンション管理を目指します。お客様のご要望にあわせたオーダーメイドの管理のご提案、『顔の見える管理』をとおした誠実で信頼のある対応を常に心がけています。
保 険		
企業名	所在地	P R
株式会社セゾン保険サービス	東京都豊島区東池袋4-21-1 アウルタワー4階 ☎ 03-3988-1526 FAX: 03-3985-8237 URL: http://www.saison-hoken.co.jp	保険の見直しをお考えの方へ。クレディセゾングループの保険代理店株式会社セゾン保険サービスでは、保険の見直しに際して生命保険・損害保険合わせて20社以上の保険商品を取り扱っています。その他お役立ち情報満載です!!
改 修 一 般		
企業名	所在地	P R
株式会社 大和	横浜市南区高砂町2-19-5 ☎ 045-225-8200 FAX:045-225-8201 E-mail:takamori.s@daiwa-co.com URL: http://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として、横浜の地に創業して半世紀。“住み慣れた環境に、時を取りもどす”をスローガンに、いつまでも快適に暮らせるよう、お客様の要望にいち早く対応しながら、高い技術でお答えしてきました。大和はこれからも常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高いサービスを提供して参ります。ISO14001/ISO9001 認証取得

改修一般		
企業名	所在地	P R
シンヨー株式会社	川崎市川崎区大川町8-6 ☎ 044-366-4840 FAX:044-366-7091 E-mail: re-eigyo@sinyo.com URL: http://www.sinyo.com	創業 89 年を迎え、大規模修繕工事を中心に全国で売り上げ 130 億を超える企業に成長してまいりました。 居住者に笑顔をいただけるような仕事を提供し続けております。
株式会社 櫻井	横浜市港南区野庭町 361-3 (本社) ☎ 045-286-1116 FAX: 045-286-1611 E-mail: sakurai-p@ac.auone-net.jp URL: http://www.sakurai-p.com	創業は、嘉永七年（1854 年）。ペリー率いる黒船が日米和親条約締結の為に来航の際、建設された応接所のペンキ塗装を幕府より命じられたのが当社初代の町田辰五郎です。以来、五代 160 年にわたり、永大橋日本銀行や鹿鳴館などさまざまな歴史的建造物の塗装・改修工事に携わってきました。現在は、マンションやビルなどの改修・リフォーム事業を中心に、今まで培った施工技術と誇りを糧に新しい時代に挑戦し続けております。
有限会社 かもめ電気	横浜市磯子区森 5-9-25 ☎ 045-761-1676 FAX: 045-761-1674 E-mail: kamomedenki_0822@yahoo.co.jp URL:	来年 20 周年を迎えるにあたり、人とのつながりを大切にし、お客様の笑顔がみられるよう より一層精進致します。電気器具の LED 化をはじめ、電気設備・空調設備・消防設備・受信設備施工など電気に関わる改修、リフォームでお困りのことがあれば、まずご相談ください。誠心誠意対応させていただきます
株式会社 ライズ湘南	藤沢市善行 3-7-24 ☎ 0466-81-1121 FAX: 0466-81-3323 E-mail: office@rise-shonan.com URL:	中・小規模建物改修工事及び戸建住宅改修工事を湘南地域全般で行っております。特色として、弊社は藤沢・茅ヶ崎・横浜地域に住む社員及び作業員が在籍なので緊急時など迅速に対応しており、お客さまに安心・安全なサービスを提供しております。 又、大手業者さんの敬遠しがちな小規模工事（100万円以下）などでも誠実な施工を心掛けております。
関西ペイント 販売株式会社	本社：東京都大田区南六郷三丁目 12 番 1 号 TEL:03-5711-8901 FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 TEL:03-5711-8905 FAX:03-5711-8935 神奈川県内営業所：横浜市磯子区中原 1-2-31-204 TEL:045-761-7390 FAX:045-761-7395 E-mail: vtt74111@als.kansai.co.jp 担当窓口：東京建設塗料販売部 安藤	弊社は大規模修繕工事や鉄部塗装工事に使用される塗料を製造、販売しております塗料メーカーの販売部門でございます。弊社は管理組合様へ耐久性や安全性等の有した最良の塗料をご提案しております。また、塗料の供給だけではなく、マンション全体の色彩計画もご提案させていただきますのでお気軽にご相談下さい。
株式会社 LIXIL リニューアル マンション西関東支店	神奈川件横浜市都筑区中川中央 2-5-18 3F ☎ 045-522-9517 FAX: 045-522-9620 E-mail: hiroya.isida@lixil.com URL: www.lixil-renewal.co.jp	LIXIL リニューアルは (株) LIXIL の関連会社です。集合住宅、オフィス、学校、病院、庁舎など、さまざまな建物のリニューアルに携わり 46 年。豊富な実績で培った窓リフォームのノウハウで、皆様の「明るい暮らし」の実現に貢献します。
株式会社アイ・エス	東京都中央区日本橋大伝馬町 17-4 綱川ビル 3 階 ☎ 03-3249-3531 FAX: 03-3249-3666 E-mail: i-s@is-door.com URL: http://www.is-door.com/	マンションの玄関ドアを中心に鋼製建具の改修を専門とする会社です。今年設立 27 年を迎え、これまでに約 52,000 件の施工実績がございます。培ってきたノウハウと技術力をともに、調査・診断～設計・施工、アフターフォローまでご提供致します。

◆ 湘管ネット協力建築設計事務所

事務所名	連絡先	主要業務
株式会社 神奈川建物リサーチ・センター	横浜市中区山下町 193-1 ☎ 045-227-8471 FAX:045-227-8472 E-mail: info@krcnet.jp URL: http://www.krcnet.jp	神奈川の大規模修繕コンサルタント (株) 神奈川建物リサーチ・センターは、業界最大手の (株) 東京建物リサーチ・センターの神奈川事業部門を母体として平成 26 年 7 月に誕生いたしました。33 年間にわたる経験、実績を踏まえ、地産地消の理念に基づき、設立を致しました。神奈川に於いて生まれ、神奈川に於いて育てられ、神奈川全域に広がる集合住宅の維持保全に貢献できる設計事務所であります。

Q&A コーナー

Q:WEB 会議システムを利用した理事会を開催する場合の留意点を教えてください。

A:WEB 会議システムや電子メール等を用いた理事会を開催する場合、これらを用いることができない理事に対して理事会の議事について質問の機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮や、通常の理事会と同様、管理規約や細則に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについて留意が必要です。

マンション管理関連ニュース

東京都江戸川区の「パルプラザ小松川」団地管理組合法人は昨年、2回目の大規模修繕工事に合わせて太陽光発電システムを導入した。電気料金の削減が主な狙いだ。システムの導入コストを考えると経費削減には結びつかない気がするが、管理組合は都の助成金制度を利用し、導入コストの大幅な削減を実現した。大規模修繕では、同じ電気設備となる照明をLEDに変更するなど、多方面から経費削減に取り組んでいる。

※上記内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

2021年 4月～ 6月**1. 無料相談会**

2021年 4月 24日(土): 0件

2021年 5月 22日(土): 0件

2021年 6月 26日(土): 4件

2. 大庭地区無料相談会

2021年 5月 29日(月): 1件

2021年 6月 27日(日) 1件

今後の予定

定期無料相談会のお知らせ

湘管ネットではテーマを定めた定期無料相談会を毎月第4土曜日に実施しています。マンション管理士がわかりやすく説明します。ぜひご参加下さい。

●第171回無料相談会

2021年 9月25日(土)13:00~15:00

●第172回無料相談会

2021年10月23日(土) 13:00~15:00

●第173回無料相談会

2021年11月27日(土) 13:00~15:00

場所：藤沢市市民活動推進センター
事前予約をお願いします。予約は湘管ネット事務局(0466-50-4661)まで。

■ 湘管ネット事務局 所在地

〒251-0052 藤沢市藤沢 577 寿ビル301

☎ 0466-50-4661 FAX : 0466-97-2461



マンション管理セミナーを開催します。

2021年10月9日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 505号室

参加費：1000円(資料代)

2021年度第2回マンション管理セミナー

テーマ 「解りやすい設計監理方式」

講師：株式会社神奈川建物リサーチ・センター 代表取締役専務 嘉山 亨 氏

新企画！研修交流会を開催します。

開催時間：毎月第4土曜日 15:00~17:00

開催場所：藤沢市市民活動推進センター A 会議室

参加費：500円(資料代)

●2021年8月28日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「大規模修繕工事見積の見方」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク 理事 北村 拓 氏

●2021年9月25日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「自主管理マンションの出納・会計をサポート！！」

講演社名：日本総合住生活株式会社

マンション管理に役立つ情報提供・管理組合間の情報交換の場として活用して頂けるよう、研修交流会を企画しました。奮ってご参加下さい。

会員募集中！

会員になってNPO法人 湘管ネットを応援して下さい。

正会員(個人)：10,000円/年、正会員(管理組合)：戸数による

賛助会員(団体・企業)：30,000円/年、賛助会員(個人)：5,000円/年

入会すると無料セミナー、勉強会、無料法律相談、ネット通信など特典色々

■ 出張相談・出張セミナーを致します！

会員管理組合を対象にご依頼のあったマンションに出向き、理事会等へ出席し、出張相談、出張セミナーを致します。

お気軽に事務局までお問い合わせ下さい。

問い合わせ先：☎ 0466-50-4661

編集後記

WEB会議システムを用いた理事会を開催する場合、これらを用いることができない理事への配慮が重要です。マンション管理のことで、なにか困ったことがありましたら、湘管ネット事務局にご連絡ください。

湘管ネット通信28号を送ります。よりよい「湘管ネット通信」、湘管ネットの活動とするため、皆様のご意見、ご要望をお待ちしています。ご要望にお答えできるよう努力し、今後も皆様にお役立ち情報を発信できるようにしたいと思います。

湘管ネット通信 2021年 28号

発行月：2021年7月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理組合ネットワーク

発行者：藤木 賢和

住所：〒251-0052 神奈川県藤沢市

藤沢 577 番地 寿ビル301

TEL：0466-50-4661

FAX：0466-97-2461

E-mail：shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

URL：http://syokan-net.jimdo.com/